

## Begründung

zum Bebauungsplan "Butterstadt West" in Bruchköbel  
Vorentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

### Teil 1: Städtebaulicher Teil

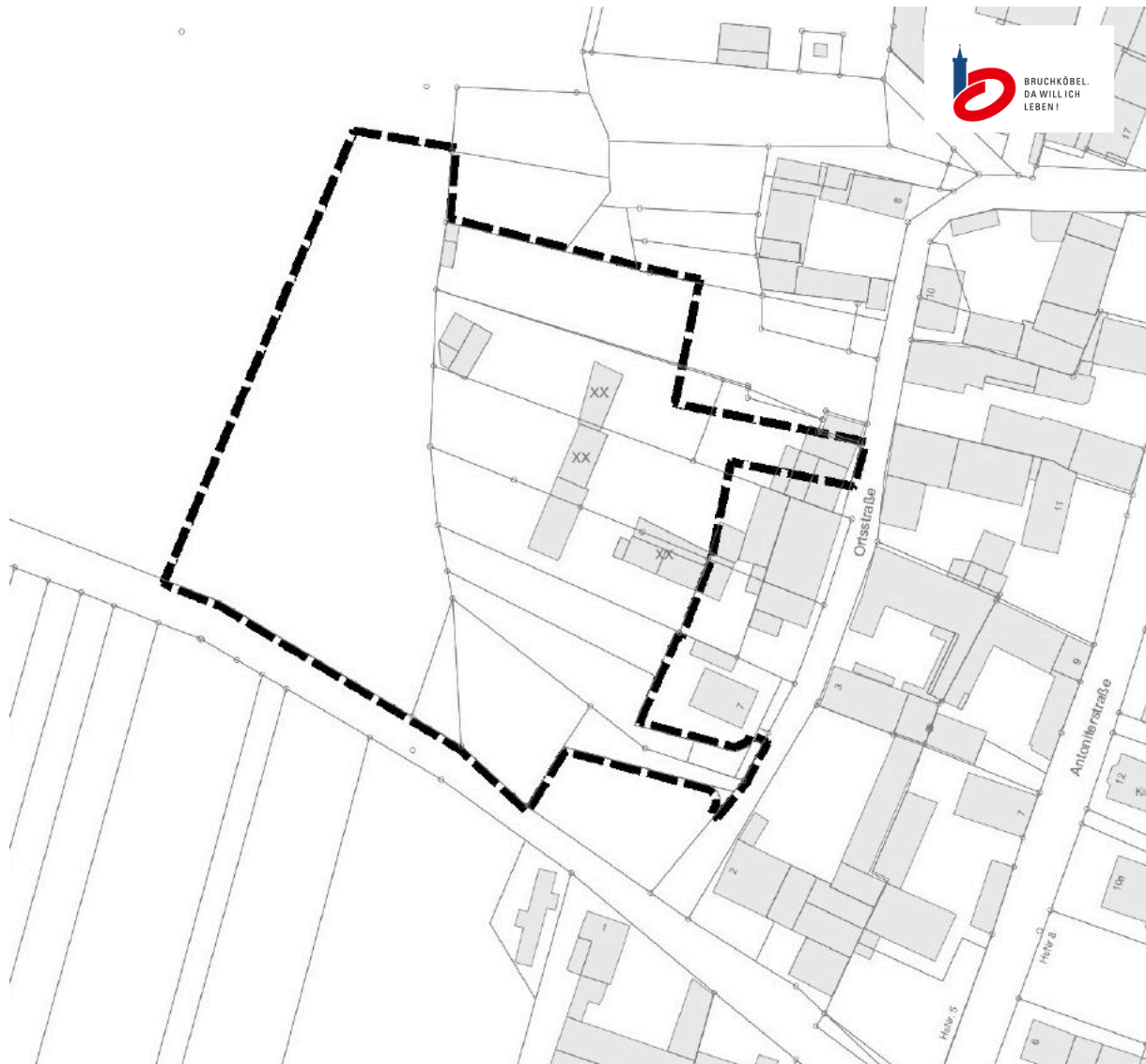


Abbildung: Abgrenzung des Teilgeltungsbereichs 1 (genodet, ohne Maßstab)  
Kartendaten: Stadt Bruchköbel

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Einführung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Lage des Plangebiets .....	5
1.2 Planungsanlass .....	5
1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren .....	6
1.4 Städtebaulicher Vertrag .....	6
<b>2 Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>6</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
2.2 Räumliche Einbindung .....	7
2.3 Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich .....	7
2.4 Verkehrliche Erschließung der bestehenden Nutzungen .....	8
2.5 Eigentumsverhältnisse .....	8
2.6 Gemeinbedarfseinrichtungen .....	8
2.7 Topografie und Baugrund .....	8
2.8 Wasserwirtschaft .....	9
2.9 Sonstige Ver- und Entsorgung .....	10
2.10 Natur, Landschaft, Umwelt (Stand 2017) .....	10
<b>3 Planungsbindungen</b> .....	<b>11</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	11
3.2 Landes- und Regionalplanung .....	11
3.3 Flächennutzungsplanung .....	12
3.4 Schutzgebiete .....	12
3.5 Bestehende Bebauungspläne .....	12
<b>4 Planungskonzept</b> .....	<b>13</b>
4.1 Ziel der Planung.....	13
4.2 Nutzungskonzept .....	14
4.3 Gestaltungskonzept .....	14
4.4 Verkehrskonzept .....	15
4.5 Wasserwirtschaftliches Konzept.....	17
4.6 Versorgung mit erneuerbaren Energien .....	18

---

4.7	Sonstige Gebietserschließung .....	18
4.8	Archäologischer Suchschnitt.....	19
<b>5</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	19
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	23
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>24</b>
6.1	Auswirkungen auf Umweltbelange .....	24
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	25
6.3	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	25
6.4	Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.....	26
6.5	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	26
6.6	Verkehr.....	26
6.7	Bodenordnende Maßnahmen .....	26
6.8	Kosten und Finanzierung .....	26
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>27</b>
8.1	Aufstellungsbeschluss .....	27
8.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden .....	27
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	27
8.4	Überarbeitung des Vorentwurfs.....	28
8.5	Erneute frühzeitige Behördenbeteiligung und Abstimmung mit Nachbargemeinden.....	28
8.6	Erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	28
8.7	Auslegungsbeschluss .....	28
8.8	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	28
8.9	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	29
8.10	Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss .....	29
8.11	Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung .....	29

## **Anlagenverzeichnis**

- [1] „Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserhebung“ (Büro für Angewandte Landschaftsökologie, Juli 2017)
- [2] „Entwässerungskonzept zum Entwurf Bebauungsplangebiete West und Ost in Butterstadt, Stadt Bruchköbel“ (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Mai 2017)
- [3] „Ermittlung der Geruchsimmissionen in den Bebauungsplangebieten ‚Butterstadt Ost‘ und ‚Butterstadt West‘, verursacht durch landwirtschaftliche Betriebe“ (IMA Richter & Röckle, Oktober 2017)
- [4] „Bebauungspläne ‚Butterstadt-Ost‘ und ‚Butterstadt-West‘ - Verkehrsuntersuchung“ (IMB Plan, April 2017)
- [5] „Kampfmittelbelastung und -räumung“ (Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Mai 2016)
- [6] „Wasserversorgung für Neubaugebiete Butterstadt Ost und West“ (Planungsgemeinschaft Häfner - Oefner, Schriftverkehr mit den Kreiswerken Main-Kinzig GmbH, Oktober 2017)
- [7] „Orientierende geotechnische Baugrunduntersuchung; Baugrundgutachten; geotechnische und abfalltechnische Hinweise zur geplanten Verfüllung der vorhandenen leichten ‚Mulde / Senke‘ und zum Straßen- und Kanalbau“ (Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. J. Krusche, Juni 2016)

## Einführung

### 1.1 Lage des Plangebiets

Butterstadt ist ein Stadtteil der Stadt Bruchköbel im hessischen Main-Kinzig-Kreis, im westlichen Teilbereich des Ballungsraums Frankfurt / Rhein-Main. Die Stadt Bruchköbel besitzt etwa 20.500 Einwohner, von denen rund 210 in Butterstadt wohnen (Stand 2021).

Die Entfernung zum Stadtzentrum Bruchköbel beträgt etwa 4 km; das nächstgelegene Oberzentrum ist Hanau und liegt rund 13 km vom Plangebiet entfernt.

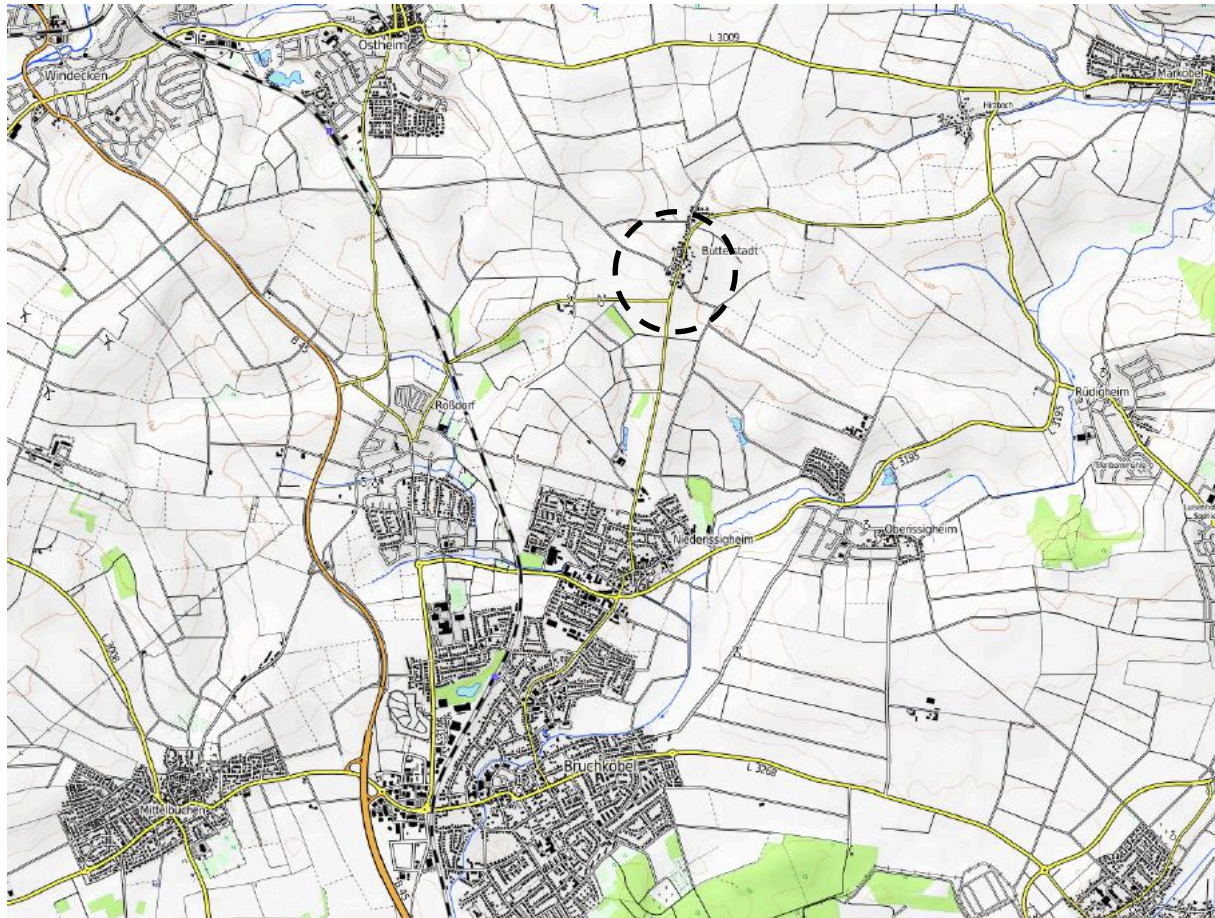


Abbildung: Lage des Plangebiets

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

### 1.2 Planungsanlass

Der Stadtteil Bruchköbel-Butterstadt liegt attraktiv im Osten der Wachstumsregion Rhein-Main, nahe der Stadt Hanau, in einer reizvollen Naturlandschaft, und bietet damit gute Voraussetzungen für einen hochwertigen Wohnstandort. Jedoch wurde die Ortslage in den letzten Jahrzehnten durch die anliegenden Gartenbaubetriebe, insbesondere durch das Wachstum des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Odenwäller, zunehmend in seiner Entwicklung gehemmt und mit Emissionen belastet. Da sich Butterstadt im Sinne des Hessischen Landesprogramms zur Dorferneuerung als Wohnstandort weiterentwickeln soll, wurde als städtebauliches Ziel die Auslagerung der Gartenbaubetriebe formuliert.

Die Stadt Bruchköbel unterstützt im Rahmen der Dorferneuerung die Auslagerung der Betriebe. An der nördlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Bruchköbel, etwa 1 km von Butterstadt entfernt, wird parallel zu den Bebauungsplänen „Butterstadt Ost“ und „Butterstadt West“ ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Ansiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs Odenwäller aufgestellt. Damit werden an einem neuen Standort in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Altstandort die Arbeitsplätze gesichert und die Möglichkeiten für ein weiteres Wachstum des Betriebs geschaffen. Parallel zu dieser Maßnahme werden für die freiwerdenden Flächen innerhalb der Ortslage zwei Bebauungspläne aufgestellt, um die vorhandene Infrastruktur für die Entwicklung des Dorfes nutzen zu können.

### **1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren**

Derzeit gibt es für den Kern des Stadtteil Bruchköbel-Butterstadt keinen Bebauungsplan; das heißt, die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Der abgegrenzte Geltungsbereich liegt am Rande der bebauten Ortslage. Aus der Lage der vorhandenen Bebauung ist ein baulicher Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage nicht eindeutig erkennbar. Da die beabsichtigte Entwicklung eines dörflichen Wohnbiets planungsrechtlich nicht mit § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) vereinbar ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Butterstadt West" wird im regulären zweistufigen Verfahren durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet.

Der Bebauungsplan „Butterstadt West“ steht im direkten sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Butterstadt Ost“ (Baugebiet auf der östlichen Konversionsfläche) und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stößt auf die kurze Gewinn“ (Neuer Standort des Garten- und Landschaftsbaubetriebs).

### **1.4 Städtebaulicher Vertrag**

Die Aussiedlung der Gartenbaubetriebe und die Entwicklung des dörflichen Wohnbiets sollen parallel erfolgen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Bruchköbel und den Flächeneigentümern wird ein entsprechender Zeitplan der Aussiedlung vereinbart. Auch der Rückbau der derzeitigen Lagerflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs ist Gegenstand des Städtebaulichen Vertrags, mit dem Ziel, keine großflächige gewerbliche Restnutzung in diesen Bereichen zu belassen.

Weitere Bestandteile des städtebaulichen Vertrags sind Vereinbarungen zur Erschließung des Baugebiets sowie die Regelung zur Kostenträgerschaft, welche zum größten Teil bei den Grundstückseigentümern liegt.

## **2 Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Ortsrand des Bruchköbeler Stadtteils Butterstadt, Gemarkung Butterstadt, Flur 2. Er umfasst eine Fläche von insgesamt rund 11.700 m<sup>2</sup> und besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen.

Der Teilgeltungsbereich 1 mit rund 9.000 m<sup>2</sup> Fläche besteht aus den Bau- und Verkehrsflächen, privaten Grünflächen (Grünweg und Entwässerungsgraben), sowie Flächen für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Er wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 68, 70 und 71; die westliche Grenze des Flurstücks 71; sowie die westliche Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 71.
- Im Osten von den zukünftigen rückwärtigen Begrenzungen der Grundstücke westlich der Ortsstraße. Die neue rückwärtige Begrenzung entsteht durch Teilung der Grundstücke in ca. 25 bis 40 m Tiefe (östlich der Ortsstraße). Die Verkehrsfläche wird zweimal an die Ortsstraße angeschlossen, einmal im Bereich des Flurstücks 63/4 und einmal im Süden im Bereich der Zufahrt zum Feuerlöschbecken.
- Im Süden der Bauflächen durch einen landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 96/5)
- im Westen durch landwirtschaftliche Fläche.

Der Teilgeltungsbereich 2 mit rund 2.700 m<sup>2</sup> Fläche besteht aus einer Versorgungsfläche für Erneuerbare Energien. Er wird begrenzt durch einen landwirtschaftlichen Weg und landwirtschaftliche Flächen. Nördlich im Anschluss wird eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Aussiedlung“ hergestellt.

Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Geltungsbereichs: 12, 51/1, 51/2, 51/4, 52, 54/3, 58/1, 61 (teilweise), 63/3 (teilweise), 63/4 (teilweise), 65/1 (teilweise), 65/2 (teilweise), 157/54, 157/56, 158/56.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zugehörigen zeichnerischen Festsetzungen. Es ist vorgesehen, die teilweise einbezogenen Flurstücke an der Grenze des Geltungsbereichs zu teilen, sofern dies für die Abgrenzung der Verkehrsfläche erforderlich ist.

## **2.2 Räumliche Einbindung**

In der Nachbarschaft des Geltungsbereichs befinden sich Wohngebäude; landwirtschaftliche Hofstellen und Nebengebäude, die zu Lagerzwecken genutzt werden; landwirtschaftliche Flächen, Garten- und Wiesenflächen. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich Stallungen für Pferde und eine Pferdekoppel.

Das Baugebiet hängt erschließungstechnisch an der Ortsstraße; stadträumlich wird jedoch nur der Teil westlich (hinter) der Bebauung an der Ortsstraße geplant. Die Bestandsgebäude an der Ortsstraße sollen erhalten und bei Bedarf nach § 34 BauGB erneuert oder ersetzt werden.

## **2.3 Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich**

Teilgeltungsbereich 1: Der nördliche Teil des Teilgeltungsbereichs wird als Lagerfläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebs Odenwaller genutzt. Auf dem Gelände befinden sich mehrere Lagerschuppen, und weite Bereiche der Fläche sind oberflächlich mit RC-Material befestigt. Die Randbereiche sind Wiesen- und Buschflächen. Im südlichen Bereich des Teilgeltungsbereichs befinden sich private Grünflächen sowie ein Löschwasserbehälter (Reservebehälter) der Feuerwehr mit Zufahrt von der Ortsstraße. Die Fläche am Westrand

des Teilgeltungsbereichs wird hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt; hier wurde auch ein Biotop zur Ansiedlung von Mauereidechsen errichtet, in dem bereits mehrere Tiere leben.

Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche): Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

## **2.4 Verkehrliche Erschließung der bestehenden Nutzungen**

Die Zufahrt zu den Lagerflächen erfolgt von der Ortsstraße aus im Bereich des Flurstücks 126/56, unmittelbar südlich der bestehenden Bebauung. Das Feuerlöschbecken verfügt heute über eine ca. 3m schmale öffentliche Zufahrt von der Ortsstraße über das Flurstück 52.

## **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Privatbesitz. Die Eigentümer haben ein gemeinschaftliches Interesse an der Entwicklung ihrer Grundstücke. Das Flurstück mit der Nummer 52, auf dem der Reserve-Feuerlöschteich und dessen Zufahrt liegen, befindet sich in öffentlicher Hand.

## **2.6 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die katholische Kirche liegt östlich des Plangebiets an der Antoniterstraße und ist das Wahrzeichen des Orts, der seit dem Mittelalter bis 1803 im Besitz des Antoniterordens war. Südlich des Plangebiets gibt es eine freiwillige Feuerwehr und einen Kinderspielplatz.

## **2.7 Topografie und Baugrund**

*Auszug aus der Baugrunduntersuchung (vgl. Anlage [7]):*

Die Geländeoberfläche im Teilgeltungsbereich 1 liegt zwischen etwa 148 m NHN (nördliche Grenze) und 152 m NHN (südliche Grenze). Das Baufeld liegt topographisch im Bereich eines nach Norden (zum Riedbach) und Osten (zum Ort) hin leicht abfallenden Hanggeländes. Im Baugebiet besitzt das Gelände eine muldenartige leichte Senke im Bereich der Flurstücke 63/3 und 65/2. Nach der Geologie sind im Geltungsbereich pleistozäne Ablagerungen als Lehm / Lößlehm über tertiären Ablagerungen (Ton, Schluff, Sand) zu erwarten. Vorfluter für dieses Gebiet ist ein etwa 20 - 40 m weiter nördlich vorhandener Entwässerungsgraben, der etwa 200 m weiter nördlich in den hier etwa von West nach Ost hin abfließenden Riedbach fließt. Hydrogeologische Kartierungen zum Baufeld liegen nicht vor. Nach erhaltenen Angaben ist bereits in geringer Tiefe mit Grundwasser und nach Starkregen mit einem oberflächennahen Ablauf von Wasser (Tagwasser / Grundwasser) zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand ist demnach nur im westlichen Hangbereich größer.

Der Baugrund im Ortsteil Butterstadt ist für eine Bebauung grundsätzlich geeignet; aufgrund des hohen Grundwasserstands und des Untergrundaufbaus (Auelehm, Lehm / Lößlehm, toniger Schluff) ist aber damit zu rechnen, dass höhere Anforderungen an die Maßnahmen zur Abdichtung und zur Verringerung bzw. Vergleichmäßigung von Setzungen zu erfüllen sind. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken nicht möglich ist.



## **2.8 Wasserwirtschaft**

### **2.8.1 Oberflächengewässer**

*Auszug aus der Baugrunduntersuchung (vgl. Anlage [7]):*

Im Baugebiet hat das Gelände in Ost-West-Richtung eine bis etwa 1 m tiefe muldenartige leichte Senke etwa im Bereich Ortsrand. Grundwasser und Tagwasser ist dort bereits oberflächennah vorhanden. In diesem Gelände sind 2 Brunnen und 2 Teiche vorhanden. Weiter ist dort ein etwa 0,5 m tiefer Dränageschacht vorhanden, in den eine Dränageleitung einbindet. Die Lage / der Verlauf der Dränageleitung ist nicht bekannt. Anzunehmen ist, dass durch sie ein dort auftretender Hochgrundwasserstand begrenzt wird.

Gewässerrandstreifen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

### **2.8.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz**

Das vorhandene Versorgungsnetz ist für die Versorgung des heutigen Bestands mit Trinkwasser und Löschwasser ausgelegt. Aufgrund des geringen Höhenunterschieds zum Trinkwasserbehälter ist der Wasserdruck im Plangebiet relativ niedrig; als Reserve für die Löschwasserversorgung befindet sich im Plangebiet ein Wasserbehälter mit Entnahmestelle.

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet für den Brunnen Butterstadt, Schutzzone III (Schutzgebietsverordnung vom 19.02.1968, StAnz. 10/1968 S. 399).

### **2.8.3 Abwasserbeseitigung und Abflussregelung**

*Auszug aus dem Entwässerungskonzept (vgl. Anlage [2]):*

Das bestehende Kanalsystem in Butterstadt ist ein Mischsystem, das auch bei Starkregenereignissen nach Aussage des Tiefbauamtes nicht überlastet ist. Es entwässert überwiegend über die Antoniterstraße in Richtung Norden und anschließend über einen Feldweg nach Osten zum dortigen Stauraumkanal DN 1000 mit oberliegender Entlastung (SKO). Der Entlastungssammler DN 600 verläuft dann parallel zum Stauraumkanal und verschwenkt nordöstlich bis zur Einleitstelle in den Riedbach. Die genehmigte Einleitmenge in den Riedbach beträgt 419 l/s.

Nach Angabe des Tiefbauamtes sind derzeit rd. 300 Einwohnergleichwerte (EWG) zur Ableitung in die Kläranlage vertraglich geregelt. Die Entlastung von Mischwasser in den Riedbach ist quantitativ reglementiert und qualitativ durch die Anzahl der Einwohnergleichwerte festgestellt.

Derzeit ist vertraglich eine Schmutzwassermenge von 5 l/s vereinbart. Tatsächlich werden rd. 10 l/s in den Transportkanal eingeleitet. Diese Schmutzwassermenge stellt nach Aussage der Gemeinde Neuburg kein Problem dar, so dass in Zukunft mit diesen Mengen gerechnet werden kann. Im Rahmen einer Schmutzfrachtberechnung ist der vorliegende SMUSI Nachweis zu aktualisieren und die nachfolgenden Kanalisation und deren Bauwerke daraufhin zu überprüfen.

## **2.9 Sonstige Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Butterstadt. Bislang ist es noch nicht vollständig an die Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

## **2.10 Natur, Landschaft, Umwelt (Stand 2017)**

### **2.10.1 Beschreibung des Umweltzustands**

Die Beschreibung des Umweltzustands ist dem Kapitel 4 des Umweltberichts (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen:

- 4.1 Naturräumliche Gliederung
- 4.2 Mensch
- 4.3 Landschaftsbild und Erholungspotenzial
- 4.4 Boden
- 4.5 Altlasten und Kampfmittel
- 4.6 Wasserhaushalt
- 4.7 Flora und Fauna
- 4.8 Luft und Klima
- 4.9 Kultur- und Sachgüter

Im Umweltbericht sind die Ergebnisse der ersten frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2017 enthalten. Zur Offenlage wird der Umweltbericht entsprechend der Ergebnisse der erneuten frühzeitigen Beteiligung ergänzt.

### **2.10.2 Bewertung des vorhandenen Umweltzustands**

(vgl. Umweltbericht Kap. 4.10)

Insgesamt besitzt die Fläche des Geltungsbereiches eine geringe ökologische Wertigkeit da es sich aufgrund der Nutzung als Lagerfläche/ Lagergebäude (incl. Fahrzeugverkehr) durch die Firma Odenwäller sowie den direkten Anschluss an die Ortstraße im Osten und die Ackerfläche im Westen um ein vorbelastetes Gebiet handelt.

Eine hohe ökologische Wertigkeit im Geltungsbereich besitzen die vereinzelt vorhandenen Gehölzbereiche im Westen. Eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit besitzen die Privatgärten (Grünland, vereinzelt Gehölze) im Süden. Dort wurde im Bereich einer Mauer die Zauneidechse nachgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone III (WSG-ID:435-038). Es befinden sich unter den derzeitigen Nutzungen keine grundwassergefährdenden Nutzungen (z.B. Tankstelle, Sickergrube, Kläranlage). Etwa 60% der Gesamtfläche des Geltungsbereiches ist versiegelte Fläche, zu dem die Lagerflächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Odenwäller zählen. Eine Betankung der Maschinen / Fahrzeuge findet in diesem Bereich nicht statt.

In einer Entfernung von ca. 400 m befindet sich in nordöstlicher Richtung das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ (Nr. 2435005). Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der Entfernung auszuschließen.

Geschützte Biotope der hessischen Biotopkartierung befinden sich in ca. 140 m südlicher Distanz zum Geltungsbereich in Form einer Streuobstwiese (Biotop-Nr. 1097, Biototyp-Nr. 03.000) sowie in nordwestlicher Entfernung (ca. 260 m) in Form einer gefassten Quelle (Biotop-Nr. 969, Biototyp-Nr. 04.120). Natura 2000-Gebiete sind weder im unmittelbaren noch im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches vorhanden. Auch hier ist aufgrund der Distanz eine Beeinträchtigung auszuschließen.

Das Erholungspotential sowie der Beitrag zum Landschaftsbild können aufgrund der aktuellen Nutzung als gering bewertet werden. Gemäß BodenViewer des HLNUG handelt es sich im Geltungsbereich um Böden mit sehr hohem Ertragspotenzial, einer hohen nutzbaren Feldkapazität und einem hohen Wasserspeichervermögen. Die Böden im nördlichen und mittleren Teil des Geltungsbereiches sind derzeit größtenteils versiegelt und besitzen keine Wertigkeit im Geltungsbereich. Den unversiegelten Bodenflächen kann innerhalb des durch Straßen und Gebäude versiegelten Raumes eine mittlere Bedeutung im Hinblick auf Bodenschutz, Wasserhaushalt (u.a. Grundwasserneubildung) und Klimaschutz zugeordnet werden. Durch die Zunahme an Versiegelung durch Straße und Gebäude im Zuge der Planung (Zunahme Versiegelungsgrad um ca. 60%) geht ein Teil der unversiegelten Bodenflächen verloren.

Es ist ein Vorkommen von archäologischen Bodendenkmälern in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet bekannt (Auskunft des Landesamtes für Denkmalschutz, Email vom 21.09.2016). Durch eine bauvorgreifende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG sollen Beeinträchtigungen eventueller Funde vermieden werden.

### **3 Planungsbindungen**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet grenzt an die Ortslage von Butterstadt und liegt nicht im Zusammenhang der bebauten Ortslage. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach § 35 BauGB.

#### **3.2 Landes- und Regionalplanung**

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinsame Landesplanung und die Regionale Planungsgemeinschaft überprüft. Im Zusammenhang mit der Verlegung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Odenwäller war die Regionalversammlung bereits 2006 mit der Angelegenheit befasst und hat der Umsiedlung zugestimmt. Einhergehend mit diesem Beschluss wurde einer möglichen Folgenutzung der heutigen Betriebsflächen für Wohnungsbauzwecke zugestimmt.

Gemäß Ziel Z3.4.1-9 im RPS / RegFNP 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für verschiedene Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Der Zielkorridor liegt für den ländlichen Siedlungstyp bei 25 bis 40 WE / ha Bruttowohnbauland. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden auf die realisierbare Bruttowohndichte hin ausgewertet; die Bruttowohndichte liegt bei etwa 35 WE / ha. Gesichert wurde dieser Wert durch die Festsetzung der maximalen Wohnungsanzahl gestaffelt nach zulässiger Geschossfläche. Eine mögliche Unterschreitung des Zielwerts von 25 WE / ha wird aufgrund der familienfreundlichen Lage (potenziell größere Wohneinheiten) sowie der

Möglichkeit, auch gewerbliche bzw. Gemeinbedarfsnutzungen zu realisieren, in Kauf genommen.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Der "Regionale Flächennutzungsplan 2010" (RegFNP 2010) bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Butterstadt West“ liegt im Bereich einer "gemischten Baufläche, Bestand" sowie in einem "Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.



Abb.: Auszug RegFNP 2010 mit eingezeichnetem Geltungsbereich B-Plan (rote Linie)

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan - Teilgeltungsbereich 1:

Die Bauflächen liegen zum größten Teil im Bereich der "gemischten Baufläche, Bestand". Am westlichen Siedlungsrand wird eine Abrundung der Baufläche um rund 1.000 m<sup>2</sup> vorgenommen, die im "Vorranggebiet für Landwirtschaft" überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" liegt. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung „Dörfliches Wohngebiet“ ist damit aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

Dazu kommen rund 2.800 m<sup>2</sup> Grün- und Ausgleichsflächen im "Vorranggebiet für Landwirtschaft" überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz".

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan - Teilgeltungsbereich 2:

Auch die rd. 2.700 m<sup>2</sup> Fläche für die Erzeugung erneuerbarer Energien nebst Eingrünung liegen im "Vorranggebiet für Landwirtschaft" überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz". und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Die hier zulässige Lagerung und thermische Verwertung von Holzhackschnitzeln ist mit den Vorschriften des Wasserschutzgebietes vereinbar.

### 3.4 Schutzgebiete

Die Ausführungen zu Schutzgebieten finden sich gebündelt im Umweltbericht.

### 3.5 Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung existieren keine weiteren Bebauungspläne.

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Ziel der Planung

Butterstadt befand sich im Zeitraum zwischen 2002 und 2010 im Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen. Im Rahmen des Programms wurden u.a. folgende Ziele für die Entwicklung des Stadtteils gesetzt:

- "Mittelfristig lässt sich ein Nutzungswandel der Siedlung zu einem reinen Wohnstandort voraussagen, da in absehbarer Zeit auch noch existierende Nebenerwerbslandwirte ihren Betrieb aufgeben werden."
- "Wenn sich Butterstadt im Sinne des Hessischen Landesprogramms zur Dorferneuerung zukünftig als Wohnstandort entwickeln soll und die leerstehenden oder untergenutzten Gebäude wieder zu Wohnzwecken genutzt werden sollen, kann das städtebauliche Ziel nur die vollständige Auslagerung der Betriebe sein, um die innerhalb der Ortslage vorhandene Infrastruktur in Form von Erschließung sowie Ver- und Entsorgung nutzen zu können und den Verbrauch neuer Siedlungsflächen in der freien Landschaft zur Schaffung von Wohnraum begrenzen zu können."
- "Das städtebauliche Ziel ist somit nicht nur die Auslagerung der Betriebe, damit diese an einem neuen Standort Arbeitsplätze sichern können, sondern auch die Entwicklung von Butterstadt zu einem qualitätvollen Wohnstandort."

Eine Überprüfung dieser Entwicklungsziele lässt die Feststellung zu, dass die Auslagerung der Gartenbaubetriebe und die Entwicklung zu einem qualitätvollen Wohnstandort bereits seit langem zu den städtebaulichen Zielen der Stadt Bruchköbel zählen. Allerdings wird aus heutiger Sicht auch deutlich, dass der prognostizierte Nutzungswandel zu einem reinen Wohngebiet noch nicht stattgefunden hat. Im Gegenteil bekundet die Mehrzahl der ansässigen Landwirte die Absicht, ihren Betrieb beizubehalten oder zu erweitern. Auch eine Übergabe einzelner Höfe, z. B. mit dem Ziel, eine stadtnahe ökologische Landwirtschaft zu betreiben, ist nicht unwahrscheinlich.

Der Ortskern von Butterstadt entspricht in seiner baulichen Nutzung am ehesten einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. "Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben." (§ 5 Abs. 1 BauNVO). Land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit ihren besonderen Anforderungen und Auswirkungen genießen hier einen besonderen Schutz, da sie prägend und innerhalb bebauter Gebiete nur in dieser Gebietskategorie zulässig sind. "Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen." (§ 5 Abs. 1 BauNVO). Das Gebot der Rücksichtnahme ist aber nicht einseitig zu sehen; auch die Land- und Forstwirte müssen auf die Wohnnutzung im Dorf Rücksicht nehmen, insbesondere wenn sie planen, ihren Betrieb zu erweitern.

Um dem dargestellten dörflichen Charakter des Ortskerns von Butterstadt gerecht zu werden, wird das Entwicklungsziel für das Baugebiet Butterstadt-West modifiziert. Ziel ist es, die für den Dorfkern typische Mischung aus Wohnen, Nebenerwerbslandwirtschaft und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu erhalten und bis zum neuen Ortsrand fortzuführen. Mit

dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde 2021 in der Baunutzungsverordnung die Nutzungskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ eingeführt, welches die Zielsetzung für die Erweiterungsflächen des bestehenden Ortskerns hervorragend abbildet. Weiterhin wird das Ziel verfolgt, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

## **4.2 Nutzungskonzept**

Im Plangebiet sollen Nutzungen angesiedelt werden, die den Charakter und die typische Mischung des Butterstädter Dorfkerns nach Westen fortführen. Die maximal herstellbare Nutzfläche beträgt rund 3.600 qm, der städtebauliche Entwurf zeigt eine Nutzfläche von rund 2.600 qm. Die zu erwartende Einwohnerzahl im Geltungsbereich liegt bei etwa 60 EW.

## **4.3 Gestaltungskonzept**

Die geplante Bebauung nimmt in ihrer Dichte von Osten nach Westen ab. Es sind zweigeschossige Baukörper mit Steildach vorgesehen, die zur offenen Landschaft hin in der baulichen Dichte abnehmen. Die Firstrichtung wird nicht festgelegt, um den Bauherren gestalterische Freiheit zu gestatten, und um die Nutzung von Solarenergie nicht zu erschweren.

Für gewerbliche Nutzungen sind die Grundstücke im Norden und im Süden des Plangebiets Nr. 1 und Nr. 6 im städtebaulichen Entwurf) besonders gut geeignet. Hier besteht eine Nachbarschaft zu tierhaltenden Betrieben, deren (tatsächliche und potenzielle) Geruchsentwicklung im Rahmen des Geruchsgutachtens geprüft wurde (vgl. Anlage [3]). Vorstellbar ist an dieser Stelle z.B. ein kleiner Holz- oder metallverarbeitender Betrieb, eine Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte, oder auch ein Dienstleister im Pflege- und Gesundheitsbereich.

Der zentrale Bereich des Plangebiets soll hauptsächlich dem Wohnen und der Ansiedlung von dorftypischem Gewerbe und Dienstleistungen dienen, wobei auch der Anschluss an die bestehenden Gebäude in der Ortsstraße die Möglichkeit einer gewerbliche Nachnutzung dieser Anlagen bietet.



Abbildung: Gestaltungskonzept Plangebiet Butterstadt-West (Teilgebungsbereich 1 - ohne Maßstab)  
Konzeptgrundlage: HTWW Aschaffenburg / Überarbeitung: Kaczmarek Städtebau und Stadtplanung, Darmstadt

## 4.4 Verkehrskonzept

### 4.4.1 Einmündung des Erschließungswegs auf die Ortsstraße

Die Anforderungen an die Einmündung des Erschließungswegs auf die Ortsstraße sind auf den bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich erfüllbar und werden im Zuge des Straßenentwurfs abschließend geklärt. Diese betreffen insbesondere den Schleppkurvennachweis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug für alle Fahrbeziehungen, richtlinienkonforme Sichtverhältnisse, sowie die Oberflächenentwässerung des Erschließungswegs.

#### 4.4.2 Aufteilung der Verkehrsfläche

Es ist vorgesehen, den Verkehr auf einer nicht nach Verkehrsarten gegliederten Fläche im Mischverkehr abzuwickeln (Verkehrszeichen 325). Der Querschnitt der vorgesehenen Verkehrsfläche verfügt über eine Regelbreite von 7,50 m. Damit ist die Unterbringung der Stellplätze für Besucher (1 Stellplatz je Grundstück) im Verkehrsraum möglich. Die Begegnung PKW / PKW ist ohne Ausweichstelle möglich, ebenso die Begegnung von PKW / Fahrrad, PKW / Fußgänger, LKW / Fahrrad und LKW / Fußgänger. Die Begegnungsfälle PKW / LKW und LKW / LKW sind nur an den Stellen möglich, wo keine Besucherstellplätze vorgesehen sind. Entsprechend sieht das städtebauliche Konzept vor, in überschaubaren Abständen einen Bereich von ca. 20m von Besucherstellplätzen freizuhalten.

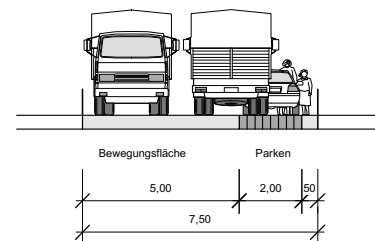
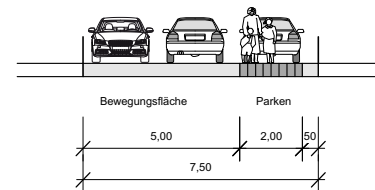
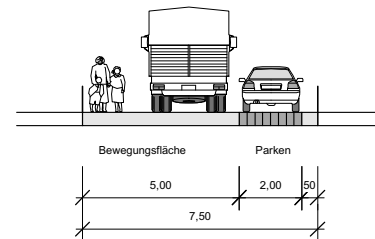


Abb.: Aufteilung der Verkehrsfläche  
im Querschnitt 7,50 m

#### 4.4.3 Gestaltung der Verkehrsfläche

Die Gestaltung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans; die Mindestzahl der zu pflanzenden Straßenbäume wird jedoch vorgegeben (siehe textliche Festsetzungen). Es wird vorgeschlagen, jeweils im Bereich von zwei zu markierende Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum einen kleinen Straßenbaum zu pflanzen.

#### 4.4.4 Versorgungsfahrzeuge

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist für Müllfahrzeuge und Feuerwehr grundsätzlich geeignet. Die Markierung der Besucherstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum ist durch eine Analyse mit Schleppkurven daraufhin zu überprüfen, dass Versorgungsfahrzeuge behinderungsfrei passieren können.

Seitens der Feuerwehr bestehen folgende Ansprüche, die im Zuge der Entwurfs- und Ausführungsplanung für die öffentliche Verkehrsfläche zu prüfen sind:

- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können.
- Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit für Straßen und Zuwegungen, die durch die Feuerwehr benutzt werden, entsprechen den Vorgabewerten der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090, sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16 t aufweisen, sind die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

#### 4.4.5 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sollen erst dann markiert werden, wenn die Lage der Grundstückszufahrten feststeht. Vorher gibt es auch genügend Möglichkeiten,



Fahrzeuge vor den unbebauten Grundstücken abzustellen. In der Detailplanung der Stellplätze muss darauf geachtet werden, dass die Zufahrten zu den Grundstücken auch gegenüber so freigehalten werden, dass ein gefahrloses Ein- und Ausparken möglich ist.

#### **4.4.6 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in der Antoniterstraße, in ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet. Diese Bushaltestelle verbindet Butterstadt mit Bruchköbel, Marköbel und Roßdorf.

#### **4.4.7 Fußgänger und Radfahrer**

Die geplanten Erschließungsflächen sollen als Mischverkehrsflächen (Verkehrszeichen 325) ausgebildet werden, d.h. Fußgänger und Radfahrer sind dem KFZ-Verkehr gleichberechtigt. Die Ausfahrt aus dem verkehrsberuhigten Bereich auf das vorhandene Straßennetz soll regelkonform ausgebildet werden, z.B. über abgesenkte Bordsteine.

### **4.5 Wasserwirtschaftliches Konzept**

#### **4.5.1 Überschwemmungsgebiete**

Eine Berücksichtigung von Überschwemmungsgebieten ist nicht erforderlich.

#### **4.5.2 Wasserversorgung**

Die qualitative und quantitative Versorgung mit Trink- und Löschwasser für die Gebietserweiterung kann nach der Stellungnahme der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH vom 13.10.2017 gewährleistet werden (vgl. Anlage [6]). Voraussetzung hierfür ist ein Konzessionsvertrag. Die Kreiswerke gehen davon aus, dass 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gehalten werden sollen (Grundschutz im Sinne DVGW W 405).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Löschwasserbecken der freiwilligen Feuerwehr Butterstadt. Die Zufahrt und das Grundstück befinden sich auf öffentlichen Flächen. Die Decke ist derzeit mit SLW 30 befahrbar. Derzeit wird geprüft, ob das Becken erhalten werden kann; möglicherweise kann es auch ersatzlos entfallen, oder es kann an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden.

#### **4.5.3 Grundwasserschutz**

Durch die Umsetzung der zulässigen Nutzungen im geplanten „Dörflichen Wohngebiet“ (MD) ist pauschal keine Beeinflussung des Wasserschutzgebiets zu befürchten. Durch geeignete Hinweise auf die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung soll sichergestellt werden, dass diese bekannt sind und z.B. beim Einbringen von Bodenmaterial beachtet werden.

Im zentralen und nördlichen Geltungsbereich soll der gewachsene Boden zum Schutz des Grundwassers, welches an dieser Stelle einen Flurabstand von weniger als einem Meter hat (vgl. Kap. 2.8 „Topografie und Baugrund“), bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden. Hierfür ist vorgesehen, Boden innerhalb des Wasserschutzgebiets (WSG-ID: 435-038) umzulagern. Der Bodenauftrag wird durch eine Festsetzung gesichert.

#### **4.5.4 Abwasserbeseitigung und Abflussregelung**

Auszüge aus dem Entwässerungskonzept (vgl. Anlage [2])

- *Das Konzept bezieht sich auf die Situation im Jahr 2017, als noch von einem größeren Geltungsbereich ausgegangen wurde. Bis zur Offenlage des Bebauungsplans wird es aktualisiert und an die verringerten Ausgangswerte angepasst.*

Die Herstellung, der Betrieb und die Unterhaltung eines zusätzlichen Kanalsystems mit Retention und Reinigung für das Oberflächenwasser stellt für das Plangebiet keine wirtschaftliche Lösung dar, vor allem wenn ein entsprechendes Mischsystem bereits vorhanden ist. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt stimmt einer Mischkanalisation für die beiden Baugebiete Butterstadt West und Butterstadt Ost zu.

Die geplanten Mischwassersammler in der Planstraße sind an den Mischwassersammler in der Ortsstraße anzuschließen. Um den bestehenden Mischwassersammler in der Ortsstraße nicht vergrößern zu müssen, ist der geplante nördliche Kanal mit Rückhaltung z.B. als Stauraumkanal mit Drosselvorrichtung auszubilden. Der geplante südliche Sammler wird direkt an den Kanal in der Ortsstraße angeschlossen, da lediglich zwei Grundstücke und die anteilige Oberflächenentwässerung der Verkehrsfläche angeschlossen sind.

Eine weitergehende Reinigung des abgeschlagenen Mischwassers aus dem Regenüberlaufbecken ist aus gewässerschutzgründen erforderlich. Die Herstellung eines Retentionsbodenfilters ist vorzusehen. Die Größe und Beaufschlagung ist mittels hydraulischer Berechnung im Nachweisverfahren mit einer Langzeitsimulation zu bestimmen.

Generell stellt die derzeitige Einleitsituation des Überlaufkanals in den Riedbach eine bedenkliche Situation dar. Das Einleitbauwerk in den Riedbach liegt in der Wasserschutzzone II zirka 50 Meter unterhalb der Quelfassung für Trinkwasser und beinhaltet dadurch ein sehr starkes Gefährdungspotential. Eine Verlegung der Einleitstelle mit Verlängerung des vorhandenen Entlastungssammlers und der Retentionsfilteranlage um rund 70 Meter nach Südosten außerhalb der Wasserschutzzone II ist vorzusehen.

#### **4.6 Versorgung mit erneuerbaren Energien**

Es ist vorgesehen, das Plangebiet mit Fernwärme aus einem kleinen Kraftwerk, das mit Holzhackschnitzeln betrieben wird, zu versorgen. Für die Lage der Versorgungsfläche wurde eine Fläche nordwestlich der Ortslage gewählt, die aufgrund ihrer Vernässung für die Landwirtschaft verhältnismäßig unattraktiv ist. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und liegt im Teilgeltungsbereich 2.

#### **4.7 Sonstige Gebietserschließung**

Die Kapazitäten für die sonstige Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind grundsätzlich vorhanden. Nach Auskunft der Kreiswerke MKK ist eine Breitbanderschließung des Ortsbereichs Butterstadt geplant.

## 4.8 Archäologischer Suchschnitt

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des historischen Siedlungskerns der seit der Karolingerzeit belegten "Butterstädter Höfe" im Osten sowie von zwei römerzeitlichen Siedlungsstellen im Norden und Südwesten; da der Bereich aufgrund der derzeitigen Nutzung und Oberflächenversiegelung nicht für eine geophysikalische Prospektion geeignet erscheint, sind Voruntersuchungen durch archäologische Suchschnitte, eventuell beim Bau der Erschließungstrassen (soweit deren Verlauf geeignet erscheint), für eine denkmalrechtliche Beurteilung durchzuführen.

## 5 Inhalt und Festsetzungen

### 5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan ein Dörfliches Wohngebiet (MWD) festgesetzt, um im Stadtteil Butterstadt eine vielfältige dorftypische Nutzungsmischung zu bewahren und um keine zusätzlichen Konflikte, insbesondere hinsichtlich der Emissionen durch nebenerwerblich tätige Landwirte, zu schaffen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen werden insoweit eingeschränkt, wie es die kleinteilige Struktur des Plangebiets erfordert. So sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen daraufhin zu prüfen, dass sie die Verkehrserschließung des Plangebiets nicht überlasten.

Die Zulässigkeit der gemäß § 5a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen wird ausgeschlossen, da sich der Geltungsbereich innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Zone III befindet. Die gemäß § 5a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher (Vollerwerbs-) Betriebe und Gartenbaubetriebe werden gemäß §1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da sich diese nicht mit der vorgesehenen Struktur und Aufteilung der Flächen innerhalb des Baugebiets vereinbaren lassen.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die max. zulässige Grundflächenzahl liegt im gesamten Baugebiet bei  $GRZ = 0,4$ , um eine Durchgrünung des Plangebiets zu fördern und übermäßige Versiegelung zu vermeiden.

Die maximal zulässige Geschossfläche wurde nach der Lage der Bebauung zum Ortskern bzw. Ortsrand gestaffelt:

- **Bereich MDW-1:** Zum Anschluss der Bebauung an den dicht bebauten Dorfkern wird hier eine höhere zulässige bauliche Dichte von  $GFZ = 0,8$  festgesetzt.
- **Bereich MDW-2:** Zum Übergang in die Landschaft am Ortsrand wird hier eine geringere zulässige bauliche Dichte von  $GFZ = 0,6$  festgesetzt.

Um einen Anreiz zu schaffen, keine Garage neben das Gebäude zu stellen, sondern die PKW-Stellfläche in die Gestaltung der Hauptgebäude einzubeziehen, bleiben die Flächen

von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben sie weiterhin zu berücksichtigen.

Die Geschossigkeit ist durchweg zweigeschossig, um die dorftypische Maßstäblichkeit zu bewahren. Die Höhe der Oberkante für bauliche Anlagen wird auf 12,5 m begrenzt. Damit soll eine übermäßige Ausbildung von Sockeln, Geschoßhöhen und DrempeIn vermieden werden.

Als Bezugshöhe wurde die Höhenlage des angrenzenden Erschließungswegs festgesetzt, welche vor der Planung der Bebauung festzulegen ist.

### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Bebauung im Anschluss an die heutigen Ortslage wird die offene Bauweise festgesetzt, um die für das Dorf typische Gruppierung von Gebäuden zu ermöglichen (im Teilgebiet MDW-1).

Zum Ortsrand hin (im Teilgebiet MDW-2) soll die Bebauung auflockern, damit sich keine massive städtebauliche Wirkung entfaltet; hier sind daher Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

Die maximal zulässige Länge (= max. zul. Breite) der Gebäude wird wie folgt differenziert:

- Der Anschluss an den Dorfbereich (Teilgebiet MDW-1) unterliegt keiner Begrenzung. Die Begrenzung ergibt sich durch die Größe des Nutzungsbereichs.

Die Gebäude am Ortsrand (Teilgebiet MDW-2) dürfen 25 m Gesamtlänge bzw. -breite, auch als Doppelhäuser, nicht überschreiten. Damit werden großzügige Gebäude innerhalb des städtebaulich vertretbaren Rahmens ermöglicht.

### **5.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die planzeichnerisch festgesetzten Baugrenzen wurden als große „Baufenster“ angelegt, um eine hohe Flexibilität für die künftige Gebäudestellung und -größe zu erhalten. Diese Flexibilität der Baukörper innerhalb einer gegebenen Grundfigur ist für das Dorfwachstum typisch. Zum benachbarten Dorfkern hin wurden die „Baufenster“ offen gelassen, um einen fließenden Übergang zwischen den Nutzungen sowie deren Kombination auf einem Grundstück zu ermöglichen.

Durch die Baugrenzen wird ein Mindestabstand zur öffentlichen Erschließung von 3 m gesichert. Die bebaubare Tiefe der Grundstücke am neuen Ortsrand (Tiefe des Baufensters) wird auf 18 m begrenzt, um sicherzustellen, dass die Gebäude an der Straße und nicht im rückwärtigen Bereich der Grundstücke gebaut werden. Ziel ist einerseits, den Straßenraum der neuen Erschließung zu fassen, und andererseits, den Übergang zur Landschaft durch die nicht bebaubare Grundstücksfreifläche zu vermitteln.

### **5.1.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Gestaltung des mindestens 3 m tiefen Vorgartenbereichs, der durch die Baugrenze definiert ist, soll der Erschließungsstraße einen offenen Charakter geben. Daher sind dort keine Nebenanlagen außer den Anlagen für Mülltonnen, Fahrräder und Kinderwägen zulässig.

Der Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen, Carports und Rampen von Tiefgaragenzufahrten soll sicherstellen, dass die Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche einsichtig und übersichtlich ist. Aufgrund der konkreten verkehrlichen Situation kann es im Einzelfall unschädlich sein, eine Abweichung zuzulassen. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, die Versiegelung des Grundstücks zu verringern.

In den Zufahrten zu notwendigen Stellplätzen (z.B. Garageneinfahrten) können keine weiteren Stellplätze nachgewiesen werden, damit eine ausreichende Stellplatzversorgung auch im Falle einer Zweckentfremdung der Garage sichergestellt wird.

### **5.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Butterstadt ist mit derzeit rund 210 Einwohnern (Stand 2021) der kleinste Stadtteil von Bruchköbel. Um den Zuwachs an Einwohnern durch die bauliche Entwicklung in Butterstadt bestmöglich zu kontrollieren, wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohneinheit je angefangene 120 m<sup>2</sup> Geschossfläche begrenzt. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Gebietserschließung nicht überlastet wird.

### **5.1.7 Verkehrsflächen**

Der Querschnitt des verkehrsberuhigten Bereichs verfügt über eine Regelbreite von 7,50 m. Damit ist die Unterbringung der Stellplätze für Besucher (1 Stellplatz je Grundstück) innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die Einteilung der Verkehrsfläche wurde in Kapitel 4.2 erläutert, ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Durch die Lage der öffentlichen Verkehrsfläche wäre das bestehende Löschwasserbecken grundsätzlich in den öffentlichen Straßenraum integrierbar.

### **5.1.8 Versorgungsflächen**

Auf der festgesetzten Versorgungsfläche soll eine Holzhackschnitzelheizung realisiert werden, die der Versorgung der Baugebiete Butterstadt-West und Butterstadt-Ost mit Fernwärme dient. Eine Erzeugung von Strom ist derzeit nicht vorgesehen, soll aber mit Hinblick auf zukünftige Möglichkeiten zulässig sein.

Für die Lagerung des Heizmaterials ist eine überdachte Lagerhalle erforderlich. Die Lage, Größen- und Höhenbegrenzung der Anlage berücksichtigt die technischen Rahmenbedingungen der Holzlagerung; das Gebäude ist an der nördlichen Grenze platziert und nach Süden offen, so dass die Sonne die Hackschnitzel trocknen kann. Die Haufwerke der Hackschnitzel sind ca. 3-4m hoch, darüber ist ein Luftraum zur Trocknung erforderlich. Die Halle ist mit einem Radlader von vorne zum Umsetzen der Hackschnitzel befahrbar.

### **5.1.9 Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen

- zur Sicherung eines Grünwegs entlang der Bauflächen, welcher die Pflege der Grünflächen ermöglicht;
- zur Umsetzung eines Entwässerungsgrabens auf der planzeichnerisch hierfür gekennzeichneten Fläche, welcher zur Ableitung von bei Starkregen anfallendem

Oberflächenwasser / Tagwasser zur weiter nördlich / talwärts am Ortsrand verlaufenden Abflusssrinne dient, näheres hierzu erläutert das Entwässerungskonzept (vgl. Anlage [2]),

- zur Umsetzung der dort festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, sowie
- im Teilgeltungsbereich 2 zur Eingrünung der Versorgungsfläche.

#### **5.1.10 Flächen für Aufschüttungen**

Die festgesetzte Aufschüttung der vorhandenen Geländeoberfläche im mittleren und westlichen Bereich (muldenartige leichte Senke) um bis zu 1 - 1,5 m ist dort zum Schutz des Grundwassers erforderlich. Sie wird den Grundwasserflurabstand erhöhen und den Grundwasserschutz verbessern. Die Aufschüttung ist auch für die bauliche Nutzung des Geländes am Ortsrand erforderlich. Weitere Erläuterungen finden sich im Baugrundgutachten (vgl. Anlage [7]).

#### **5.1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die festgesetzten Ausgleichs- und Habitatflächen dienen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Kriterien für die Lage und Gestaltung der Ausgleichsflächen werden im Artenschutzgutachten (vgl. Anlage [1]) bzw. im Umweltbericht erläutert. Durch die Anordnung der Ausgleichsflächen westlich des Baugebiets wird auch der harmonische Übergang zur offenen Landschaft sichergestellt.

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung dienen dem Schutz der Fauna (insbesondere Insekten und Vögel) im Geltungsbereich und seiner Umgebung.

#### **5.1.12 Pflanzbindungen**

Die Gartenflächen der Grundstücke sollen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, damit ein möglichst großer Anteil zusammenhängender Vegetationsflächen gesichert wird. Die Gehölze dienen zudem der gestalterischen Aufwertung der Gärten und ihrer Umgebung. Aus ökologischer Sicht ist die klimawirksame Beschattung von Relevanz. Aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens werden auch Immissionsbelastungen reduziert.

Die Festsetzung von Bäumen auf den öffentlichen Verkehrsflächen dient der Verschattung und der Gliederung des Straßenraums. Es können keine einzelnen Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt werden, da die Grundstücksaufteilung, insbesondere die Lage der Zufahrten, noch nicht feststeht.

Zur Abschirmung der Gebäude und Anlagen zur Versorgung mit erneuerbaren Energien wird ein 7,5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit wird der besonderen Bedeutung des angrenzenden Wirtschaftswegs für die Naherholung Rechnung getragen.

Die bevorzugte Verwendung standortgerechter Gehölze und ihre dauerhafte Erhaltung dient der Schaffung von Lebensraum für heimische Tierarten.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.2.1 Gestaltung der Dachflächen**

Mit der vorgeschriebenen Dachneigung für die Steildächer wird der Charakter des baulichen Bestands im Ortskern aufgegriffen und weitergeführt. Die Farbgebung der Dacheindeckungen ist so geregelt, dass sich die neuen Dächer auf die typischen Farben des historischen Ortskerns beziehen. Für Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> ist eine Dachbegrünung festgesetzt, um das lokale Kleinklima zu fördern, die Retention von Regenwasser zu verbessern und das Ortsbild zu verbessern (insbesondere die Dachaufsicht bei Nebengebäuden). Auf eine Beschränkung der Materialien wurde zugunsten der individuellen Gestaltungsvorstellungen und wirtschaftlichen Möglichkeiten der Eigentümer verzichtet. Die Gestaltung der Solaranlagen wird festgesetzt, um eine harmonische Dachlandschaft zu erreichen.

### **5.2.2 Werbeanlagen**

Zum Schutz des Stadtbildes wird die Lage, der Inhalt, die Größe und die Art von Werbeanlagen eingeschränkt. Ziel ist es auch hier, den Charakter des Ortsbilds zu wahren.

### **5.2.3 Mülltonnenabstellplätze**

Die Abschirmung der Mülltonnenabstellplätze dient der harmonischen Gestaltung des Straßenbildes.

### **5.2.4 Einfriedungen**

Die Regelung zu Einfriedungen soll das Bedürfnis der Grundstücksbesitzer zur Abschirmung privater Aufenthaltsbereiche auf dem Grundstück mit dem Bedürfnis der allgemeinen Öffentlichkeit, in einer offenen und übersichtlichen Umgebung zu leben, in Einklang bringen. Auch das öffentliche Bedürfnis nach einer gestalterisch hochwertigen Begrenzung des öffentlichen Raums ist zu berücksichtigen. Daher sind die Einfriedungen in ihrer Höhe und der Wahl des Materials beschränkt.

Sichtschutzwände stellen einen erheblichen Eingriff in die Nachbarschaft dar. Sie sind nur aus natürlichen Materialien oder als Hecke zulässig, damit sie einheitlich erscheinen, kleinteilig gegliedert sind und nicht invasiv wirken.

### **5.2.5 Grundstücksfreiflächen**

Die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen dienen der Begrenzung der Bodenversiegelung, der Verbesserung des Kleinklimas, der Förderung der biologischen Vielfalt, und der nachbarschaftlichen Teilhabe.

### **5.2.6 Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser**

Die Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser ist ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Wasserwirtschaft. Durch die gedrosselte Abgabe des Zisterneninhalts in die Kanalisation wird die Belastung des Abwassernetzes vermindert und zeitlich entzerrt.

Die Einhaltung der festgesetzten Rückhaltemenge gemäß den Anforderungen der „Satzung über die dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers der Stadt Bruchköbel“ ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

### **5.2.7 Schutz von Bodendenkmälern**

Archäologische Überreste sind schützenswerte Kulturdenkmäler nach § 19 HDSchG. Veränderungen an Denkmälern bedürfen nach § 16 (1) HDSchG der Genehmigung durch die Denkmalbehörden.

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des historischen Siedlungskerns der seit der Karolingerzeit belegten "Butterstädter Höfe" im Osten sowie von zwei römerzeitlichen Siedlungsstellen im Norden und Südwesten. Ein Auftreten von Bodendenkmälern im Plangebiet ist damit zu vermuten, zu deren Schutz eine bauvorgreifende Untersuchung festgesetzt wird.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf Umweltbelange**

Die Umweltauswirkungen der Planung sind dem Kapitel 5 des Umweltberichts (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen. Der Planungsstand des Umweltberichts ist Juli 2017.

- 5.1 Beschreibung der potenziellen Wirkfaktoren
- 5.2 Mensch
- 5.3 Landschaftsbild und Erholungspotenzial
- 5.4 Boden
- 5.5 Altlasten und Kampfmittel
- 5.6 Wasserhaushalt
- 5.7 Flora und Fauna
- 5.8 Luft und Klima
- 5.9 Kultur- und Sachgüter
- 5.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

### **Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

(vgl. Umweltbericht, Kap. 5.11)

Aufgrund der bestehenden Nutzung der Flächen im Geltungsbereich besteht bereits eine Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter. Durch das Vorhaben entstehen insbesondere Umweltauswirkungen durch die Versiegelungszunahme und dem damit verbundenen Verlust an Bodenfunktionen, erhöhtem Oberflächenabfluss und verringerter Grundwasserneubildungsrate. Außerdem gehen im Zuge der Neuversiegelung Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren.

Aufgrund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde und zum Schutz und Erhalt dieser, ist eine bauvorgreifende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen.

Durch die geplanten Maßnahmen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter gemindert und teilweise kompensiert. Eine vollständige Kompensation des Bodenverlustes infolge der Versiegelung ist nicht möglich.



Im Folgenden sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter in ihrer Erheblichkeit tabellarisch zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen	mittel
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung; noch zu prüfende Beeinträchtigung durch Altlasten (Verunreinigung)	Mittel
Wasser	Verringerung Grundwasserneubildungsrate, Erhöhter Oberflächenabfluss; Einleitstelle (Riedbach) befindet sich in Wasserschutzzone II, Eintrag von Schwimm- und Schwebstoffen in Riedbach ( <u>Neuer Planungsstand 2021: die Einleitstelle soll lt. Entwässerungskonzept in die Wasserschutzzone III verlegt werden.</u> )	Mittel
Luft und Klima	Erhöhung Luftschadstoffe, Beeinträchtigung des Lokalklimas	Gering
Landschaftsbild und Erholungspotential	Beeinträchtigung der Eigenart u. Vielfalt, Erholungswert	Gering
Mensch	Verlust an Erholungsraum/ Beeinträchtigung durch Immissionen	Keine
Kultur-und Sachgüter	Beschädigung oder Verlust	gering (bauvorgreifende Untersuchung gem. § 18 HDSchG notwendig)
Wechselwirkungen	Verstärkung der Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	keine

## 6.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die beplanten Flächen werden derzeit zum größten Teil als Lagerflächen genutzt. Durch die Aussiedlung der Fa. Odenwaller Garten- und Landschaftsbau wird die derzeitige Nutzung obsolet und die Flächen werden einer sinnvollen und verträglichen Nachnutzung zugeführt.

Die in Anspruch genommenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen dienen größtenteils dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Durch die Gliederung der offenen Feldstrukturen können hier naturnahe Gehölzstrukturen eingefügt werden, die einen vielfältigen Nutzen bringt, z.B. Förderung der Biodiversität, vermeiden von Erosion, Strukturierung des Landschaftsbildes etc. Ein geringerer Teil der Inanspruchnahme (im Teilgeltungsbereich 2) dient der Erzeugung von erneuerbaren Energien.

## 6.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Der gesamte Main-Kinzig-Kreis (MKK) hat eine Wachstumsprognose zwischen 2014 und 2050 von plus 5,5% (Statistisches Landesamt). Innerhalb des MKK liegt Bruchköbel sehr zentrumsnah und verkehrsgünstig zur Metropolregion Frankfurt Rhein-Main. Der

---

Bebauungsplan schafft mit der Festsetzung der Wohn- und Mischgebiete die Grundlage für die kurzfristige Ansiedlung von rund 60 Einwohnern.

#### **6.4 Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Im Bereich des Bebauungsplans wird durch die Festsetzung eines „Dörflichen Wohngebiets“ eine differenzierte, dorferträgliche Mischung aus Wohnen und dorfspezifischem Gewerbe ermöglicht. Die Festsetzung gemischter Bauflächen ermöglicht gerade für dörfliche Ortsteile eine Kombination von Wohnen und Arbeiten, die hier ihre traditionellen Wurzeln hat.

#### **6.5 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die Auswirkung des Bebauungsplans auf die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen wird als gering eingeschätzt. Allerdings gibt die insgesamt geplante Wohnentwicklung (inklusive Butterstadt-Ost) Anlass zur Hoffnung, dass die Gemeinbedarfseinrichtungen im Dorf erhalten und Nahversorgungseinrichtungen geschaffen werden können.

#### **6.6 Verkehr**

Die Auswirkungen der Verkehrserschließung auf das Verkehrsnetz sind in der Verkehrsuntersuchung (vgl. Anlage [4]) dargelegt. Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung der beiden Baugebiete Butterstadt-West und Butterstadt-Ost in der im Bauleitplanverfahren dargestellten Form auch bis zu einem Prognosehorizont 2030 gesichert ist.

Nach der Überarbeitung der Planung ergibt sich durch die Verkleinerung des Plangebiets bei gleichzeitiger moderater Verdichtung der geplanten Bebauung lediglich eine leichte Verschiebung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens zwischen den Baugebieten Ost und West, die sich günstig auf die Verteilung der Gesamtbelastung auswirkt. Die zu prognostizierende Gesamtbelastung verringert sich und erhöht dadurch den Spielraum z.B. für Versorgungs- oder Gemeinbedarfseinrichtungen.

Der Bedarf an Parkraum durch die Neubebauung wird im Baugebiet gedeckt. Durch die Aussiedlung des Gartenbaubetriebs wird sich die Stellplatzsituation in der Ortslage deutlich verbessern, da die Angestellten des Betriebs zukünftig auf der Aussiedlungsfläche parken werden.

#### **6.7 Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Aufteilung der Grundstücke schlägt das Bauamt ein Umlegungsverfahren vor, da hiermit die Eigentumsverhältnisse in einem gemeinsamen Verfahren abschließend geregelt werden können.

#### **6.8 Kosten und Finanzierung**

Zwischen der Stadt Bruchköbel und der Eigentümergemeinschaft wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß §11 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft regelt.

## 7 Flächenbilanz

<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>[qm]</b>			<b>13.240</b>
<b>Teilgelungsbereich 1</b>	<b>[qm]</b>			<b>8.996</b>
(1) Grundstücksflächen	[qm]			4.988
		MDW-1	MDW-2	
Fläche Teilbereich	[qm]	1.485	3.503	
GRZ I (max)		0,40	0,40	
Gebäude und Terrassen	[max qm]	594	1.401	
Garagen / Zufahrten	[max qm]	297	701	
Hausgärten	[min qm]	594	1.401	
(2) Verkehrsflächen	[qm]			1.232
(3) Grünweg, Graben	[qm]			596
(4) Ausgleichsflächen	[qm]			2.180
<b>Teilgelungsbereich 2</b>				<b>4.244</b>
(5) Erneuerbare Energien	[qm]			2.189
(6) Eingrünung	[qm]			2.055

## 8 Verfahrensablauf

### 8.1 Aufstellungsbeschluss

Am 10.11.2015 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Butterstadt Ost“ gefasst.

### 8.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 21.10.2016 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 20.12.2016 äußerten sich 24 Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan.

### 8.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 16.07.2016 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 01.11.2016 bis einschließlich 01.12.2016 im Rathaus eingesehen werden. Ergänzend wurde die Planung mit ihren voraussichtlichen Auswirkungen der Öffentlichkeit am 14.11.2016 in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung

gegeben. Die Termine wurden in der Tagespresse („Hanauer Anzeiger“) vom 22.10.2016 angekündigt. Bis zum 01.12.2016 äußerten sich insgesamt 12 Bürgerinnen und Bürger zum Vorentwurf des Bebauungsplans.

#### **8.4 Überarbeitung des Vorentwurfs**

##### Erste Überarbeitung 2017:

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde dementsprechend überarbeitet.

##### Zweite Überarbeitung 2021:

Der Bau einer Holzhackschnitzelheizung zur Fernwärmeversorgung wurde als 2. Teilgeltungsbereich mit einbezogen. Im Bereich der nördlichen Erschließung des Teilgeltungsbereichs 1 wurde ein neues Grundstück gebildet, so dass die Erschließung und Flächenaufteilung modifiziert werden musste. Als Kategorie für die Art der Baulichen Nutzung stand nun das „Dörfliche Wohngebiet“ gemäß § 5a BauNVO zur Verfügung und soll zur Anwendung kommen. Aus diesem Anlass wurde die Planung komplett überarbeitet.

#### **8.5 Erneute frühzeitige Behördenbeteiligung und Abstimmung mit Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ erneut von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden erneut von der Planung unterrichtet. Bis zum \_\_\_\_\_ äußerten sich \_\_ Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan.

#### **8.6 Erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Das überarbeitete städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand \_\_\_\_\_ sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Rathaus eingesehen werden. Bis zum \_\_\_\_\_ äußerten sich insgesamt \_\_ Bürgerinnen und Bürger zum Vorentwurf des Bebauungsplans.

#### **8.7 Auslegungsbeschluss**

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am \*\* von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

#### **8.8 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand \*\* wurde vom \*\* bis zum \*\* öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. \*\* vom \*\* bekannt gemacht. Bis zum \*\* gingen \*\* Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

### **8.9 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom \*\* von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand \*\* aufgefordert. Bis zum \*\* gingen \*\* Behördenstellungen bei der Stadtverwaltung ein.

### **8.10 Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am \*\* behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom \*\* als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### **8.11 Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan wurde am \*\* ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. \*\* vom \*\* in Kraft getreten.